

PLZEŇ, LOBZY

ÚZEMNÍ STUDIE

2/2018



PLZEŇ, LOBZY

územní studie

Zpracovatel:

Útvar koncepce
a rozvoje 

Škroupova 5, 305 84 Plzeň
T: +420 378 035 001
www.ukr.plzen.eu

Ředitelka organizace:

Ing. Irena Vostracká

Vedoucí úseku územního plánování:

Ing. Jitka Hánová

Vedoucí úkolu:

Ing. arch. Josef Váně

Autorský tým:

Ing. arch. Josef Váně
Ing. arch. Irena Králová
Ing. Miroslav Palek
Ing. Alena Medunová
Tomáš Martinec
Ing. Petr Bílek
Mgr. Kateřina Zachová
Vladimíra Seerová

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

1.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	2
1.1.	Důvody pro vytvoření studie a její cíle	2
1.2.	Použité podklady	3
2.	STÁVAJÍCÍ STAV ÚZEMÍ - ANALÝZA.....	3
2.1.	Funkční využití dle ÚPP, majetkové vztahy.....	3
2.2.	Charakter lokality, způsob využití a širší vztahy	4
2.3.	Limity využití v území.....	7
3.	KONCEPCE ŘEŠENÍ, PROSTOROVÁ REGULACE, PODMÍNKY PRO ZÁSTAVBU	8
3.1.	Koncepce řešení, základní principy, způsob využití	8
3.2.	Uliční a stavební čáry	9
3.3.	Požadovaný charakter zástavby	10
3.4.	BLOK A	14
3.5.	BLOK B	16
3.6.	BLOK C	16
3.7.	Ostatní závazné podmínky pro zástavbu	18
4.	DOPRAVA.....	19
4.1.	Dopravní napojení a navržená komunikační síť	19
4.1.	Doprava v klidu	20
4.2.	Pěší a cyklistická doprava.....	20
4.3.	Hromadná doprava	21
4.4.	Závazné prvky dopravního řešení.....	21
5.	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	21
5.1.	Vodovod	21
5.2.	Kanalizace	22
5.3.	Elektrická energie	22
5.4.	Zemní plyn.....	23
5.5.	Teplo	23
5.6.	Elektronické komunikace	23
6.	ZELEŇ, ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND.....	23
6.1.	Zeleň	23
6.2.	Zemědělský půdní fond.....	24
7.	DOKLADOVÁ ČÁST.....	25

PŘÍLOHY TEXTOVÉ ČÁSTI:

- a) Zadání územní studie Plzeň, Lobzy
- b) Záznamy z jednání

VÝKRESOVÁ ČÁST :**ANALÝZA**

- B.1 – Zákres do ortofotomapy
- B.2 – Členění dle ÚP Plzeň
- B.3 – Majetkoprávní vztahy
- B.4 – Limity využití území

NÁVRH

- C.1 – Regulační situace
- C.2 – Dopravní situace
- C.3 – Koordinační situace
- C.4 – Příčné uliční řezy
- C.5 – Doporučená parcelace
- C.6 – Doporučené řešení prostoru mezi budovami

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1. Důvody pro vytvoření studie a její cíle

Pořízení územní studie pro zastavitelnou část lokality 4_16a Lobzy předepisuje Územní plán Plzeň (dále jen ÚPP), který nabyl účinnosti dne 1. 10. 2016, v kap. 10 jako závaznou podmínku pro rozhodování v území. Studie bude vložena do evidence územně plánovací činnosti obcí.

Cílem územní studie je navrhnout pro zastavitelné plochy části lokality 4_16a Lobzy rozvoj rezidenčního charakteru formami nízkopodlažní zástavby, prověřit umístění veřejného prostranství a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně stanovení podmínek pro připojování staveb (*citace kapitoly 10 ÚPP*).

Pro část lokality 4_16a Lobzy definuje územní plán následující (z podmínek pro lokalitu 4_16 Lobzy jsou vybrány pouze ty, které se týkají její zastavitelné části a, pro kterou je zpracována územní studie):

Prostorové a kompoziční požadavky na rozvoj lokality a ochranu a rozvoj jejích hodnot:

- rozvíjet rezidenční charakter lokality na části lokality 4_16a dle základních podmínek pro územní studii stanovených v kapitole 10 (*viz citaci kapitoly 10 v předcházejícím odstavci*);
- **chránit a rozvíjet** rostlou vesnickou strukturu zástavby historické části a jejího okolí;
- chránit hodnoty památkové zóny lidové architektury historického jádra původní vsi;

Požadavky dopravní a technické infrastruktury a koncepce krajiny na rozvoj lokality a na ochranu a rozvoj jejích hodnot:

- při umístění staveb v místech se sníženými hygienickými parametry reagovat na kvalitu hygieny životního prostředí dle podmínky uvedené v kapitole 6. 2. 2. (*ÚPP*);
- chránit navrženou trasu pro kanalizaci Lobzy (TK-20);
- chránit navrženou trasu STL plynovodu (TP-7);
- rozvíjet a chránit ÚSES - RBK č. 2010/04-2010/05; LBK č. 2010/05-PM037; LBC č. 2010/04 Pod Vyšehradem;
- rozvíjet a chránit ÚSES - RBK č. 2010/04-2010/05; LBK č. 2010/05-PM037; LBC č. 2010/04 Pod Vyšehradem;
- respektovat VKP podle § 3 zák. č. 114/1992 Sb., Rybník v Lobzích č. 8512;
- respektovat ochranné podmínky KR pro MKR c1, c2;
- dodržovat ochranná opatření KR pro Pásmo I a II.

Cílem územní studie je tedy navrhnout celkovou urbanistickou koncepci předmětného území s důrazem zejména na stanovení:

- základního způsobu využití jednotlivých částí lokality;
- základní struktury zástavby a vymezení veřejných prostranství;
- základní prostorové regulace zástavby;
- základního řešení dopravní a technické infrastruktury.

1.2. Použité podklady

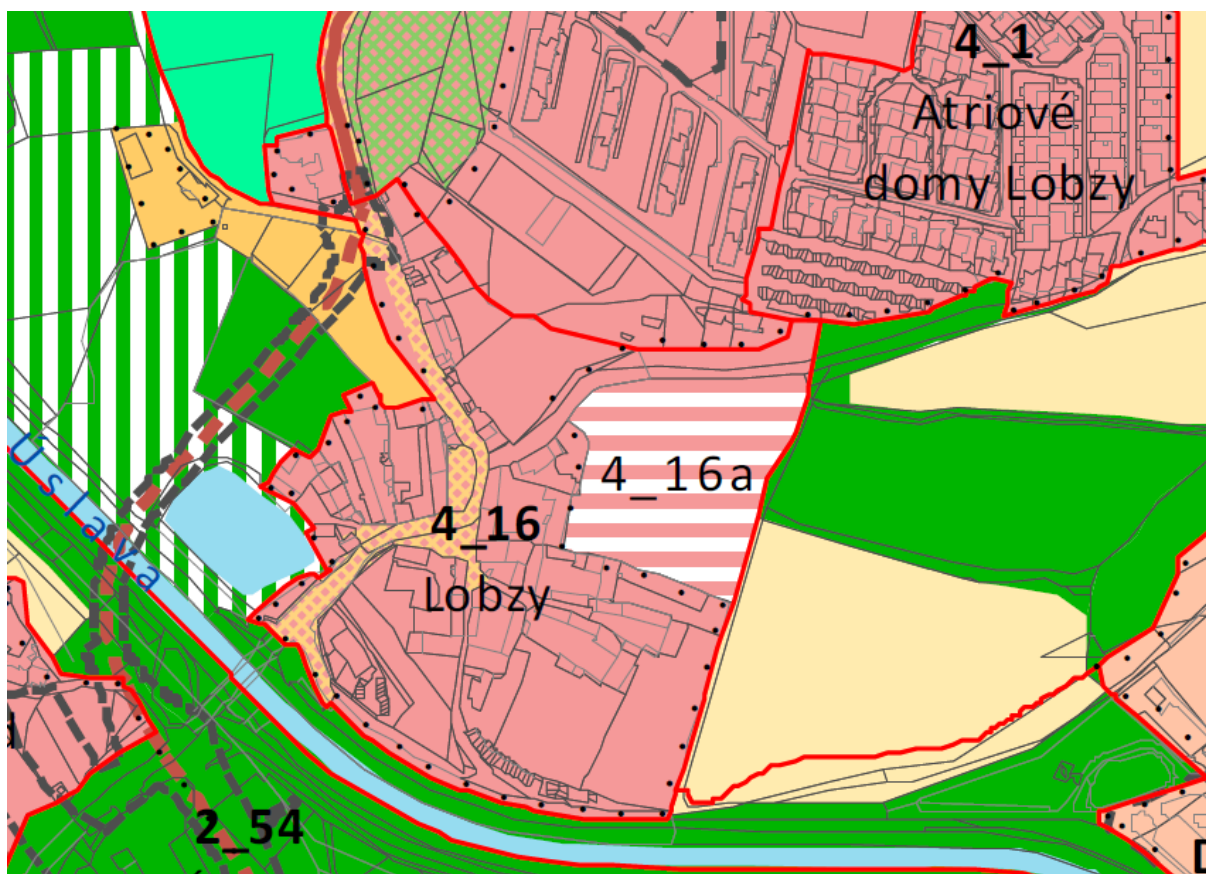
- a) Územní plán Plzeň (dále jen ÚPP), ÚKRMP, 09/2016, účinný od 1. 10. 2016
- b) Digitalizovaná katastrální mapa
- c) Průzkumy v terénu
- d) Podněty, připomínky a vyjádření z projednání rozpracované dokumentace

2. STÁVAJÍCÍ STAV ÚZEMÍ - ANALÝZA

2.1. Funkční využití dle ÚPP, majetkové vztahy

Území je vymezeno v ÚPP jako zastavitelná plocha 4_16a s rozdílným způsobem využití „Plochy smíšené obytné“ a tvoří samostatnou část lokality 4_16 Lobzy se shodným způsobem využití. Pro způsob využití území platí obecně regulativ způsobu využití pro tuto kategorii plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚPP, územní studií je toto využití podrobněji specifikováno pro konkrétní lokalitu.

V rámci projednávání ÚPP nebylo k předmětnému území vydáno žádné stanovisko, které by omezovalo jeho zastavitelnost. Toto se týká i stanoviska KHS PK. **Tento orgán se standardně vyjádří v rámci územního řízení pro umístění konkrétního záměru.**



Obrázek č. 1: výřez z výkresu č. 2 – Hlavní výkres ÚPP s vyznačením řešeného území

Výměra vymezeného území řešeného studií je cca 1,5 ha; plochy podmiňující dopravní napojení pozemku a vedení inženýrských sítí rozšiřují řešené území na cca 2 ha.

Z hlediska správního se řešené území nachází v městském obvodu Plzeň 4, z hlediska katastrálního je součástí k. ú. Lobzy (722618). Vymezené území tvoří jeden pozemek č. p. 4 v k. ú. Lobzy o výměře 14 353 m² v majetku fyzické osoby, statutární město Plzeň vlastní pozemky při severní hraně dotčeného území – ulice Na hraně a dále pozemky na pravém břehu řeky Úslavy,

kde se nachází účelová komunikace, ze které je zajištěno dopravní napojení řešené části lokality. Pozemky umožňující obsluhu řešeného území dopravní a technickou infrastrukturou jsou ve vlastnictví jiné fyzické osoby.

SEZNAM PARCEL

<i>kú.</i>	<i>pč.</i>	<i>výměra</i>	<i>vlastník</i>
Lobzy (722618)	4	14 353 m ²	Kabát V., Lišková L.
Lobzy (722618)	143/2	19 207 m ²	Kabát V., Lišková L.
Lobzy (722618)	143/3	27 260 m ²	Kočandrle J., Kočandrle Z.
Lobzy (722618)	143/4	873 m ²	Kabát V., Lišková L.
Lobzy (722618)	143/10	5 m ²	Kabát V., Lišková L.
Lobzy (722618)	143/12	1 366 m ²	Kabát V., Lišková L.
Lobzy (722618)	145	16 379 m ²	Kočandrle J., Kočandrle Z.
Lobzy (722618)	148/1	1 001 m ²	Kočandrle J., Kočandrle Z.
Lobzy (722618)	148/2	43 m ²	Kočandrle J., Kočandrle Z.
Lobzy (722618)	148/3	379 m ²	Kabát V., Lišková L.
Lobzy (722618)	148/4	97 m ²	Statutární město Plzeň

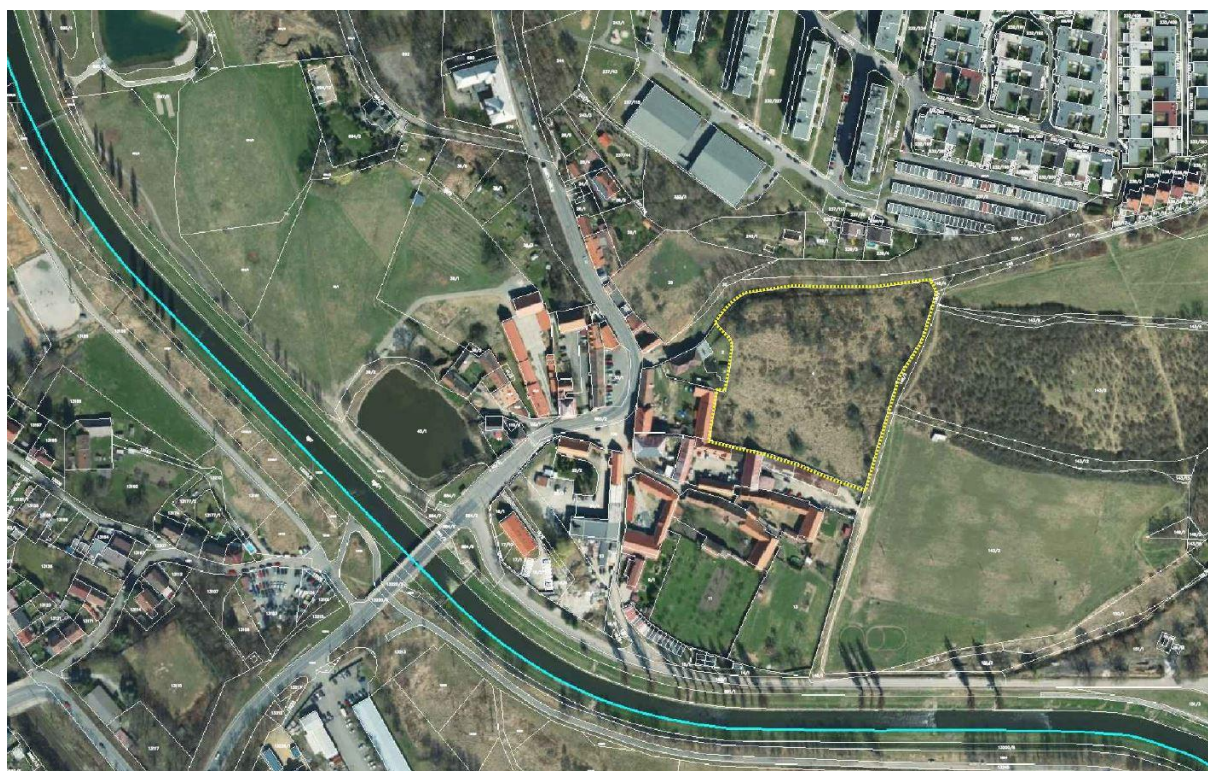
TABULKA 01: vymezení pozemků

Podrobnější majetkové členění je zobrazeno ve výkrese č. **B.3 – Majetkoprávní vztahy**.

2.2. Charakter lokality, způsob využití a širší vztahy

2.2.1. Krajina

Dotčená Lokalita se nachází ve svažitém terénu údolí řeky Úslavy. Morfologie terénu stoupá od jihu a řeky Úslavy směrem k severu až po terénní zlom. Celý svah je **vizuálně exponovaný** a samotná předmětná lokalita je tedy viditelná i z dálkových pohledů od řeky či protější strany údolí (místní části Vyšehrad, Petřín, ...).

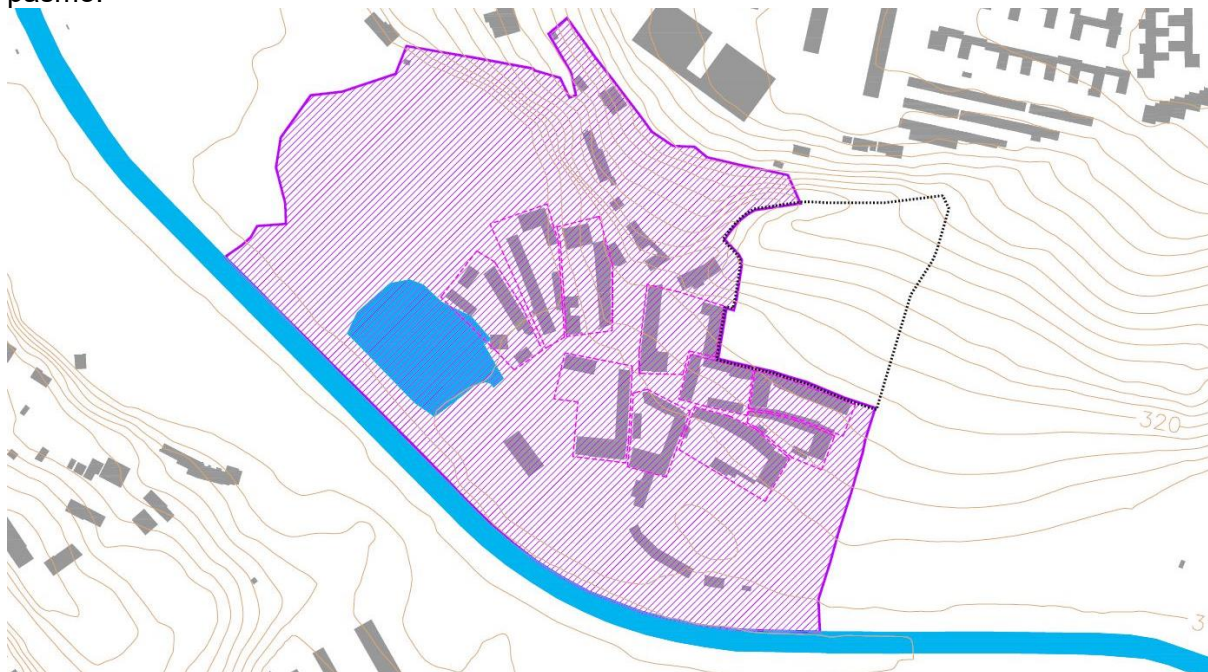


Obrázek č. 2: letecký snímek s vyznačením řešeného území

2.2.2. Zástavba v okolí

Lobzy – původní samostatná vesnice - jsou historicky tvořené uskupením hospodářských dvorů, organizované v rostlé vesnické struktuře. Tato urbánní struktura je dnes chráněna jako vesnická památková zóna Lobzy (dále jen VPZ).

Právě hospodářské dvory svým utvářením odpovídají kontextu doby jejich vzniku – tedy podélná hospodářská stavení se sedlovou střechou a s pálenou krytinou obklopující vnitřní dvůr - tvoří charakteristickou typologii zástavby. Tato stavení jsou orientována po vrstevnici a tvoří ucelené dvory šířky 18 – 25m. Samotná VPZ nemá vyhlášené ochranné pásmo.

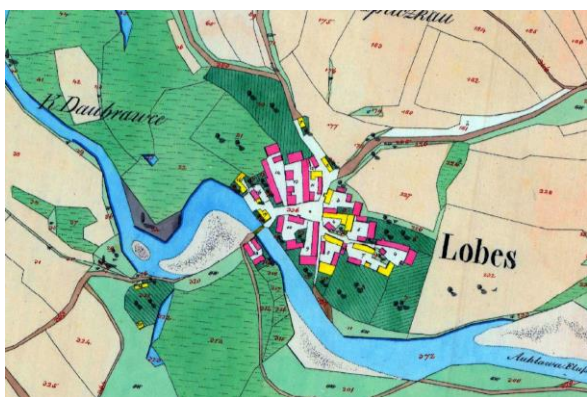


Obrázek č. 3: schématické zobrazení VPZ a vyznačení původních hospodářských dvorů.

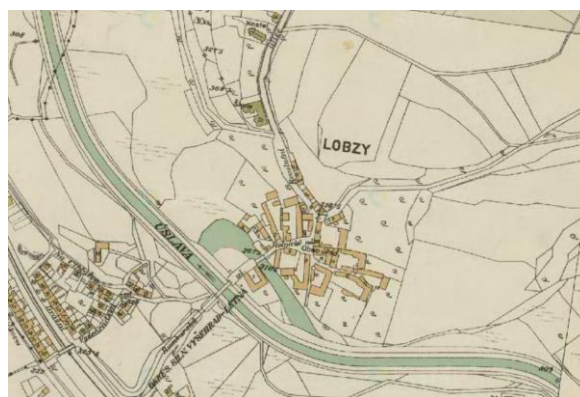
Na terénní hraně na severu od dotčené lokality se nachází menší skupina individuálních rodinných domů, dvě skupiny řadových domů a poměrně hmotné objekty halových garáží. V druhém plánu náhorní plošiny se nachází panelové domy lokality Sídliště Lobzy (4_27) a lokality Atriové domy Lobzy (4_1).

2.2.3. Pozemek

Samotná dotčená lokalita sloužila od roku 1865 jako sad. V současnosti se jedná o volnou, nezastavěnou a nepřístupnou plochu zarostlou náletovými křovinami a nacházející se v těsném sousedství vesnické památkové zóny Lobzy.



Obrázek č. 4: Císařský otisk



Obrázek č. 5: 1924 – po regulaci řeky

Severní hranu pozemku tvoří historická újezdová cesta, dnes ulice Na Hraně, propojující historickou náves Lobez a pozemky na Švabinách. Samotný průběh cesty je omezen nutností překonání výškového rozdílu a sevřeností samotného újezdu. Z toho důvodu není tato cesta vhodná pro obsluhu předmětné lokality dopravní a technickou infrastrukturou (neekonomické terénní úpravy, technické parametry sítí, normové řešení).

Západní a jižní hranu pozemku tvoří slepé stěny hospodářských staveb VPZ, které tak znemožňují napojení této lokality jak dopravně, tak technickou infrastrukturou. Východní hrana je tvořena pěší, nezpevněnou stezkou a následně pastvinami a biokoridorem systému ÚSES.

Jihovýchodní část pozemku – stezka – umožňuje jediné smysluplné napojení dopravní a technické infrastruktury. Tento koridor je v majetku jiné fyzické osoby (viz kap. 2.1.).

2.2.4. Cíle územní studie

Tato studie na základě výše popsaných bodů reaguje svým řešením na základní podmínku územního plánu: **chránit a rozvíjet rostlou vesnickou strukturu zástavby**, a to odpovídajícími nástroji a potřebami v 21. století. Regulace vychází ze struktury původní vesnice a její základní urbánní figury hospodářského dvora. Územní studie reaguje na skutečnost, že celá dotčená lokalita je vizuálně exponovaná a leží v těsném sousedství VPZ.

Na základě takto stanovených cílů studie používá náležitou míru regulace výstavby (viz kapitolu 3).



Obrázek č. 6a: újezdová cesta (od Rolnického nám.)



Obrázek č. 6b: újezdová cesta v severním rohu pozemku



Obrázek č. 6c: pohled od severovýchodu na západ



Obrázek č. 6d: pohled od jihovýchodu na západ



Obrázek č. 6e: západní hrana při pohledu na jih k řece

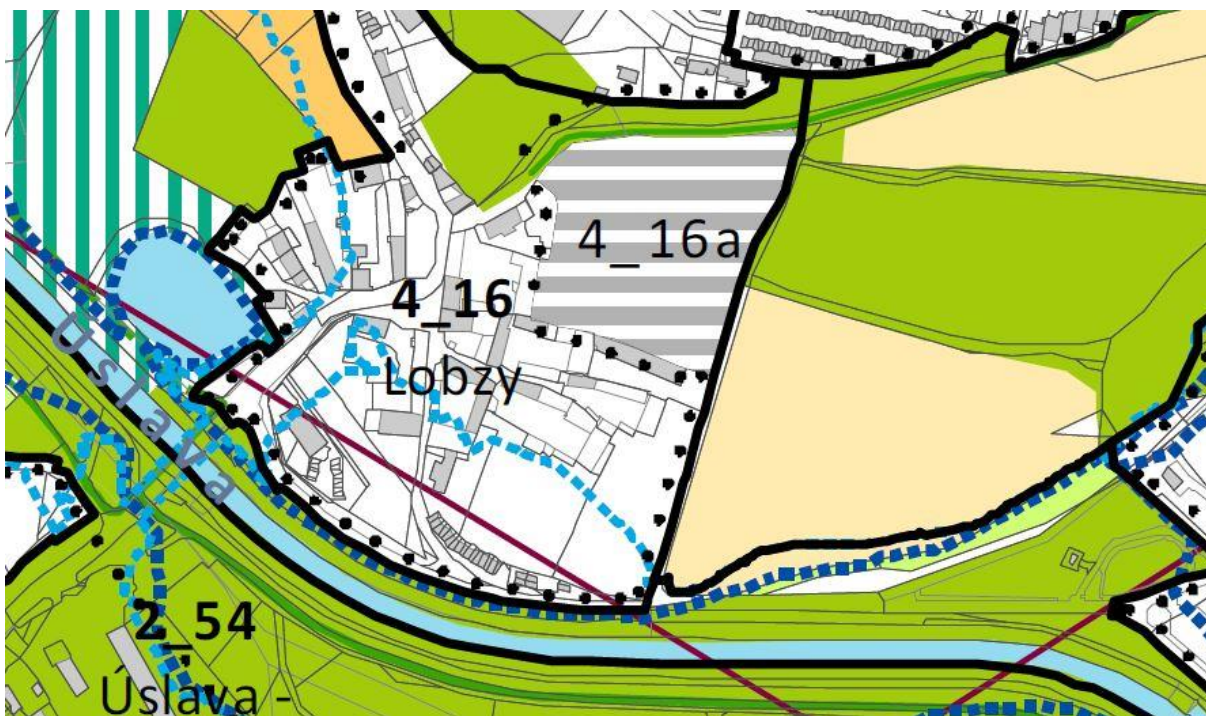


Obrázek č. 6f: západní hrana při pohledu na sever od řeky

2.3. Limity využití v území

2.3.1. Přírodní limity

Ve vlastním řešeném území nejsou vymezeny skladebné části územního systému ekologické stability. Lokalita 4_16a Lobzy na východě a na severu těsně sousedí s funkčním lokálním mezofilním biokoridorem NKOD 2010/05-PM037, do kterého zasahuje hranice širších vztahů – podmíněný přístup. Řešené území leží v oblasti se zvýšeným stupněm ochrany krajinného rázu. Severní část území je vizuálně exponovaná. Do celého řešeného území, vyjma severovýchodní části, zasahuje oblast plošného výskytu archeologických nálezů „Historické jádro obce“ Lobzy. Lokalita 4_16a Lobzy je součástí zemědělského půdního fondu (ZPF), jedná se o zahradu.



Obrázek č. 7: výřez z výkresu č. 4, výrok – Koncepte uspořádání krajiny

2.3.2. Ostatní limity

Ostatní limity jsou popsány v kapitole Technická infrastruktura. Limity jsou vyznačeny ve výkrese B.4 – Limity využití území.

3. KONCEPCE ŘEŠENÍ, PROSTOROVÁ REGULACE, PODMÍNKY PRO ZÁSTAVBU

3.1. Koncepte řešení, základní principy, způsob využití

3.1.1. Základní potřeby v území

V řešeném území v plochách obytných je navržena zástavba zejména především řadových domů. Struktura zástavby respektuje hranice ploch s různým způsobem využití dle platného Územního plánu Plzeň.

Zástavba v lokalitě musí mít charakter odpovídající rezidenčnímu území, které je určeno dle způsobu využití pro bydlení v rodinných domech a uspořádáno v blocích o velikosti odpovídající přibližně blokům okolní zástavby.

3.1.2. Koncepte řešení

Koncepte řešení vychází z charakteru území a cílů vytčených v kapitole 2.2.4. této zprávy, tedy především z polohy pozemku, z charakteru zástavby lokality Lobzy jako celku a z faktu kontaktu s VPZ Lobzy, kde základní jednotkou urbánní typologie je hospodářský dvůr.

Tento charakter zástavby, resp. urbánní typologie je respektován a potvrzován stanovenou regulací uličních a stavebních čar (pevné souvislé), dimenzí uličního profilu, jasně vymezenou výškou zástavby a tvarováním střechy. Regulace předpokládající řadové domy s podélnou orientací hřebene k veřejnému prostranství tak přibližuje charakter nové zástavby k charakteru zástavby VPZ a zároveň nabízí plnohodnotné možnosti současných nároků na rezidenční bydlení.

V neposlední řadě regulace lokality 4_16a řeší i pohledy na lokalitu Lobez jako celku, kde právě tato vizuálně exponovaná část lokality bude ve své urbánní i hmotové formě přirozeným doplňkem VPZ. Základní kostra veřejných prostranství respektuje terénní konfiguraci a z požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu. Dvě navržené ulice (klasifikovány jako obytná zóna) jsou orientovány v podélném směru k vrstevnicím s mírným spádem a setkávají se v centrálním prostoru malého veřejného prostranství koncipovaného jako veřejný malý park v intravilánu, který bude obestavěn hmotou jednotlivých domů. Velikost tohoto prostoru tvoří cca 5% z celkové velikosti pozemku pro zástavbu. Vzhledem k tomu, že dle vyhlášky č. odst. 2, §7, vyhl. 501/2006 Sb. je požadováno veřejné prostranství při velikosti pozemku nad 2ha, není tento prostor požadován. Územní studie jej však přesto v úměrné velikosti navrhuje a situuje do části pozemku, kde by zástavba nebyla vhodná a navazuje jej pěší prostupností na Rolnické náměstí. Návrhem tohoto prostoru dochází ke zvýšení kvality obytného prostředí.

Samotné obytné ulice jsou koncipovány jako prostor odpovídající svým využitím a charakterem vnitřní části hospodářských usedlostí - dvorů, jsou tedy jasně vymezeny jednotlivými skupinami řadových domů se sedlovou střechou, s hřebeny rovnoběžnými s osou ulice. Uliční prostor o šířce 11m, tedy veřejného prostranství, je doplněn kromě stromořadí 6m neoplocenými předzahrádkami v soukromém vlastnictví. Charakter a dimenze tohoto prostoru a podélná urbánní figura řadových domů s podélnou orientací tak odpovídá původním dvorům.

Tato územní studie řeší i pozemky v blízkosti samotného vymezeného území, protože přístup k němu (dopravní a technická infrastruktura) je podmíněn zásahem do vlastnických práv jiné fyzické osoby.

Přístupová komunikace je řešena v minimálních přípustných rozměrech. Studie doporučuje podél této komunikace výsadbu stromořadí, které by kromě pozitivního krajinného dopadu jasně vymezilo i hranici Lobez v kontextu celého údolí řeky Úslavy.

3.2. Uliční a stavební čáry

3.2.1. Vymezení veřejného prostranství / uliční čára

Uliční čára tvoří rozhraní mezi navrhovaným veřejným prostranstvím a navrhovanými soukromými stavebními pozemky. Je zakázáno budování jakéhokoli oplocení včetně „živých“ plotů v prostoru předzahrádky (mezi uliční a stavební čarou). Budování oplocení je povolené pouze mezi jednotlivými sousedními parcelami ve vnitrobloku a dále viz grafickou přílohu č.

C.1 – Regulační studie – oplocení.

Územní studie vymezuje veřejné prostranství Z1. Tento prostor umožňuje vytvoření parkové úpravy s výsadbou stromů a umístění mobiliáře. Studie požaduje převahu nezpevněných povrchů – zeleně - v tomto prostoru, vyloučení umístění jakýchkoli ploch pro dopravu v klidu, je možné pouze zajištění vjezdu a vstupu na soukromé pozemky přiléhající k tomuto veřejnému prostranství v minimálním rozsahu. Studie doporučuje pro tento přístup použít zasakovací dlažbu.

S prostorem Z1 bude pracováno jako s celkem, ve výkrese č. **C.1 – Regulační situace** je vyznačen koridor pro technickou infrastrukturu – právě v tomto prostoru budou vedeny kanalizační přípojky a vodovod (viz výkres č. **C.3 – Koordinační situace**) a zajištěn přístup k přiléhajícím pozemkům. Tento prostor zároveň zajišťuje pěší propojení s Rolnickým náměstím pomocí schodiště.

3.2.2. Stavební čára pevná souvislá

Zástavba v případě stavebních čar pevných souvislých musí dodržet průběh této čáry, tedy jí nepřekračovat ani od ní ustupovat a situovat ve stopě této čáry průčelní fasádu. Fasáda objektu musí dodržet průběh této čáry v celé své délce.

Výjimku tvoří krajní parcely jednotlivých bloků, kde na základě konkrétního projektu stavby je možné nedodržet stavební čáru pevnou souvislou v celé své délce; budova musí navázat štítovou stěnou na sousední dům a musí dodržet průběh této čáry (viz výkres č. **C.1 – Regulační situace**).

V prostoru mezi uliční a stavební čarou, není přípustné umisťovat doplňkové stavby (zejména předsunuté garáže či jinou formu krytých přístřešků) s výjimkou lehkých přístřešků nad vchodové dveře.

3.2.3. Stavební čára nepřekročitelná - vnitrobloková

Výstavba v případě stavebních čar nepřekročitelných nesmí tyto čáry přesahovat, může ale od těchto čar libovolně odstupovat. Pro účely této studie se stanovuje, že v případě odstoupení zástavby od stavební čáry nepřekročitelné musí být hlavní rovina fasády rovnoběžná s touto stavební čarou.

Studie stanovuje, že každá řada řadových domů v rámci konkrétního bloku bude mít stejnou hloubku domu. Tedy že řada domů např. v *bloku A* bude mít průčelní fasádu přímo ve stavební čáře souvislé v celé své délce a zároveň všechny domy v této řadě budou mít vnitroblokovou fasádu shodnou a v celé své délce. Řada domů např. v *bloku B* bude mít vnitroblokovou fasádu také v celé své délce v jednotné stopě, i když hloubka samotného domu může být oproti např. *bloku A* rozdílná, zároveň však musí být zachována nepřekročitelnost vnitroblokové čáry.

3.3. Požadovaný charakter zástavby

Podrobně řeší grafická příloha **C.1 – Regulační situace**.

3.3.1. Struktura zástavby

Na základě vyhodnocení kontextu okolní zástavby, konkrétně zástavby VPZ Lobzy s charakterem jednotlivých dvorů vymezených dlouhými podélnými objekty, v souladu s požadavkem ÚPP na řešení charakterově blízké a rozvíjející VPZ Lobzy, definuje územní studie v lokalitě zástavbu blokovou souvislou – konkrétně řadové domy.

3.3.2. Typologie zástavby

Požadovaný typ zástavby v řešeném území je řadový rodinný dům, pouze v případě západní hrany bloku B je možné umístit individuální rodinný dům. Přípustné je umístění účelové, nebo polyfunkční stavby pro občanskou vybavenost s podílem bydlení s prostorovými parametry odpovídajícími rodinnému domu.

Tato územní studie navrhuje i doporučenou parcelaci, která představuje optimální řešení v území. Parcelace však nemusí být dodržena, platí však vždy orientace hřebene, který musí být rovnoběžný s osou ulice (viz výkres č. **C.5 – Doporučená parcelace**) a podmínky pro přerušení řady domů (viz podrobné regulace pro každý blok).



Obrázek č. 7: výřez z výkresu č. C.6 – příklad hloubky domů a různého sklonu sedlové střechy

3.3.3. Způsob využití

V plochách určených těmito regulačními podmínkami pro umístění staveb se nad rámec ÚPP zpřesňuje požadovaný způsob využití pozemků, vylučuje se využití pro výrobu a skladování.

Možnost umístění konkrétního záměru bude prověřena v rámci územního řízení.

3.3.4. Způsob zastavění

Každý jednotlivý blok musí být řešen jako jeden celek z důvodu vymezení parcelace, definování shodného sklonu střechy a nepřekročitelné – vnitroblokové – čáry shodné pro celou jednu řadu v rámci bloku.

3.3.5. Výška zástavby

Maximální počet nadzemních podlaží je omezen na 2NP. Počet podzemních podlaží není omezen. Konstruktivní výška podlaží se pro tento účel uvažuje 3 - 4 m v závislosti na způsobu využití. Maximální výška hřebene střechy je stanovena na 9 m. Využití podkroví je přípustné.

3.3.6. Tvar střech

Tvar střechy je určen jako sedlová střecha s hřebenem rovnoběžným s přilehlou ulicí. Sklon střechy bude v intervalu 33° - 45°. Pro každý stavební blok bude procento sklonu střechy jednotné. Krytina bude řešena jako tašková v přírodních odstínech (červenohnědá až tmavě hnědá).

Není dovoleno použít vikýře či jinak narušovat obrys střešní roviny, je tedy možné použít výhradně střešní okna.



Obrázek č. 8a: současný stav VPZ



Obrázek č. 8b: návrh

3.3.7. Fasáda

Studie doporučuje sjednotit barevnost fasád po stavebních blocích v odstínech mírných pastelových tónů.

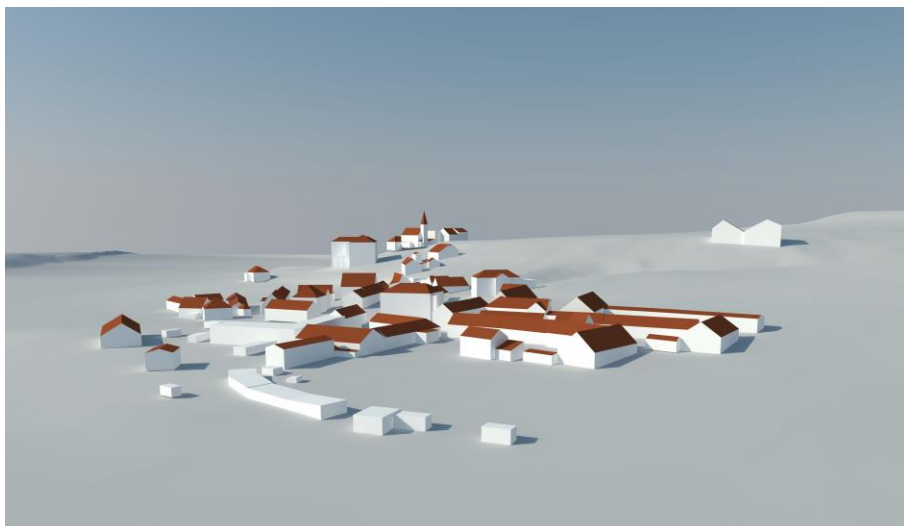
3.3.8. Procento zeleně

Je požadována ucelená plocha zeleně v minimální výměře 30 % z plochy pozemku. Výjimku tvoří západní část bloku B, kde je povoleno snížit ucelenou plochu zeleně na 25%.

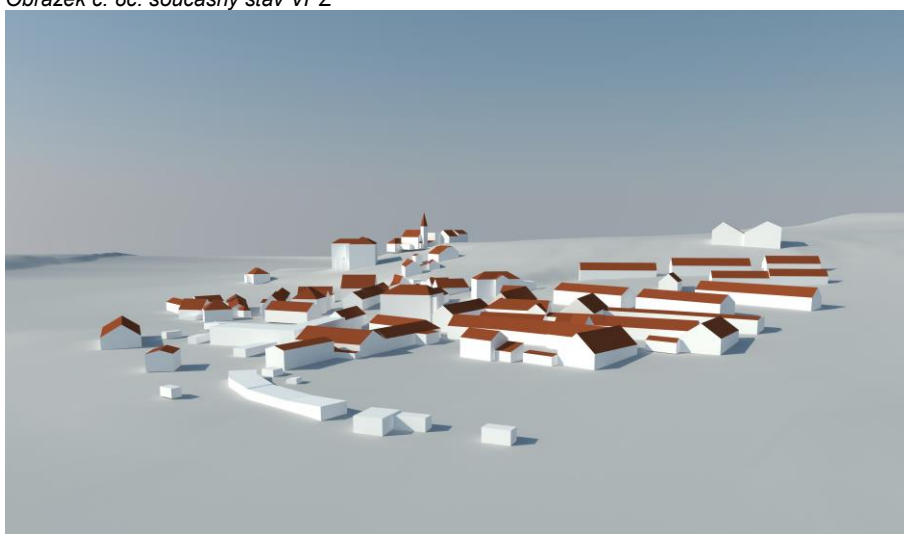
V případě vymístění retenční nádrže je procento zeleně stanoveno pro poslední dvě parcely ve východní části bloku C na min. 25%.

3.3.9. Doplnkové stavby

Studie stanovuje možnost výstavby max. jedné doplňkové stavby o maximální zastavěné ploše 25 m².



Obrázek č. 8c: současný stav VPZ

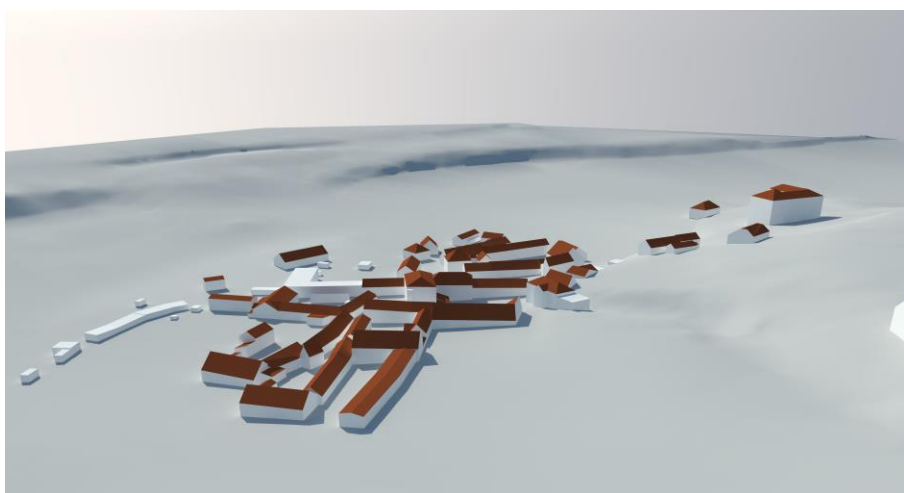


Obrázek č. 8d: návrh

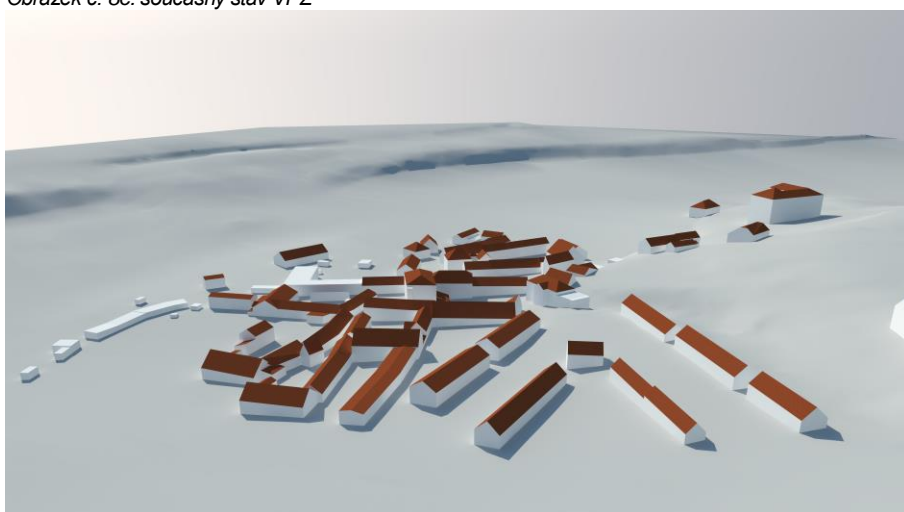
3.3.10. Parcelace

Územní studie obsahuje výkres č. **C.5 – Doporučená parcelace**. Tento výkres představuje optimální rozvržení parcelace, která ilustruje koncepční záměr založený na blízkosti VPZ a pohledové exponovanosti této lokality. Parcelace může být řešena i jinak, musí však vytvářet předpoklady pro splnění všech požadavků na regulaci, stanovených studií.

Studie doporučuje, aby délka objektu podél ulice byla větší než hloubka domu do vnitrobloku.



Obrázek č. 8e: současný stav VPZ



Obrázek č. 8f: návrh

3.4. BLOK A

3.4.1. Způsob využití:

Smíšené obytné - bydlení v rodinných řadových domech s vlastními zahradami.

3.4.2. Urbanistická struktura / typ zástavby:

Bloková souvislá / rodinné domy řadové.

3.4.3. Stavební čáry

Nepřekročitelné s. č. pevné souvislé odsazené 6 m od čáry uliční, nepřekročitelné s. č. vnitroblokové 10 m od pevné souvislé s. č. uliční (hloubka území pro umístění rodinných domů je tedy 10 m). Stavební čáry jsou patrné z grafické přílohy **C.1 – Regulační situace**.

3.4.4. Výška zástavby, tvar střech

Max. 2 NP, tvar střechy je předepsán sedlový, hřeben rovnoběžný s osou ulice, sklon bude v intervalu 33°- 45° a pro celou řadu v bloku A sjednocený. Není dovoleno použít vikýře či jinak narušovat obrys střešní roviny, je tedy možné použít pouze střešní okna.

3.4.5. Procento zastavění

Nestanovuje se, max. prostavění pozemku je dáno stavebními čarami.

3.4.6. Procento zeleně

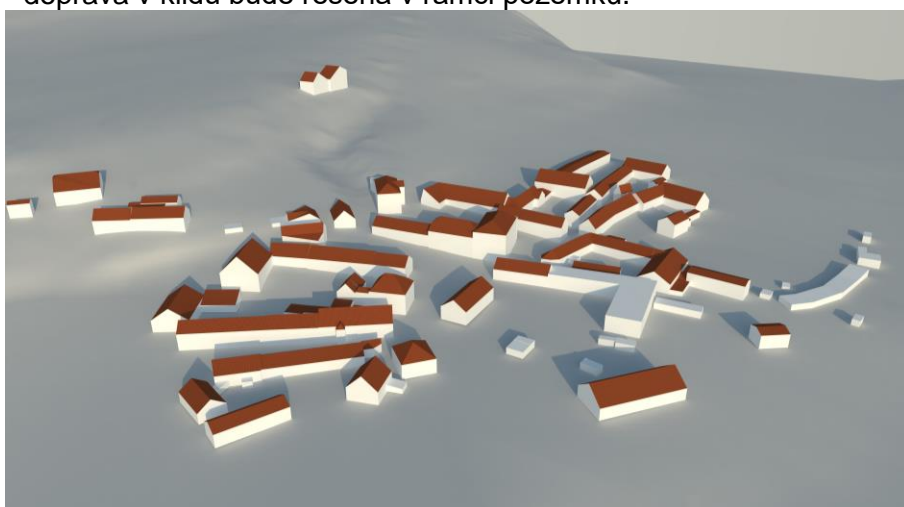
Min. 30% ucelené plochy z pozemku.

3.4.7. Maximální plocha zastavitelná jednotlivými objekty

Nestanovuje se.

3.4.8. Další podmínky a poznámky

- blok musí být řešen jako celek;
- řadové domy v tomto bloku musí mít vnitroblokovou čáru ve stejné stopě;
- skupina řadových domů v tomto bloku bude tvořena max. 3 domy v řadě, přerušení řady bude na minimální odstup 7 m mezi domy, v tomto bloku musí dojít minimálně ke dvěma přerušením řady domů
- na pozemcích je možno umístit max. 1 doplňkovou stavbu o max. zastavěné ploše 25 m²;
- není povoleno umisťovat oplocení v prostoru předzahrádky;
- doprava v klidu bude řešena v rámci pozemku.



Obrázek č. 8g: současný stav VPZ



Obrázek č. 8h: návrh

3.5. BLOK B

3.5.1. Způsob využití

Smíšené obytné - bydlení v rodinných řadových domech s vlastními zahradami. Výjimku tvoří západní hrana bloku B, kde je možné umístit solitérní dům, který však bude splňovat ostatní regulační podmínky pro výstavbu (stavební čáry, výšku, tvar střechy, ...).

3.5.2. Urbanistická struktura / typ zástavby

Bloková souvislá / rodinné domy řadové.

3.5.3. Stavební čáry

Nepřekročitelné s. č. pevná souvislá odsazené 6 m od čáry uliční, nepřekročitelné s. č. vnitroblokové 10 m od pevné souvislé s. č. uliční (hloubka území pro umístění rodinných domů je tedy 10 m). Stavební čáry jsou patrné z grafické přílohy.

3.5.4. Výška zástavby, tvar střech

Max. 2 NP, tvar střechy je předepsán sedlový, hřeben rovnoběžný s osou ulice, sklon bude v intervalu 33° - 45° a pro celou řadu v bloku B sjednocený. Není dovoleno použít vikýře či jinak narušovat obrys střešní roviny, je tedy možné použít pouze střešní okna.

3.5.5. Procento zastavění

Nestanovuje se, max. prostavění pozemku je dáno stavebními čarami.

3.5.6. Procento zeleně

Min. 30% ucelené plochy z pozemku. V případě parcel v západní části bloku B (zužující se část bloku B) je procento zeleně stanoveno na min. 25% při dodržení nepřekročitelných čar.

3.5.7. Maximální plocha zastavitelná jednotlivými objekty

Nestanovuje se.

3.5.8. Další podmínky a poznámky

- blok musí být řešen jako celek;
- řadové domy v tomto bloku musí mít vnitroblokovou čáru ve stejné stopě;
- na pozemcích je možno umístit max. 1 doplňkovou stavbu o max. zastavěné ploše 25 m²;
- není povoleno umisťovat oplocení v prostoru předzahrádky;
- oprava v klidu bude řešena v rámci pozemku

3.6. BLOK C

3.6.1. Způsob využití

Smíšené obytné - bydlení v rodinných řadových domech s vlastními zahradami.

3.6.2. Urbanistická struktura / typ zástavby

Bloková souvislá / rodinné domy řadové.

3.6.3. Stavební čáry

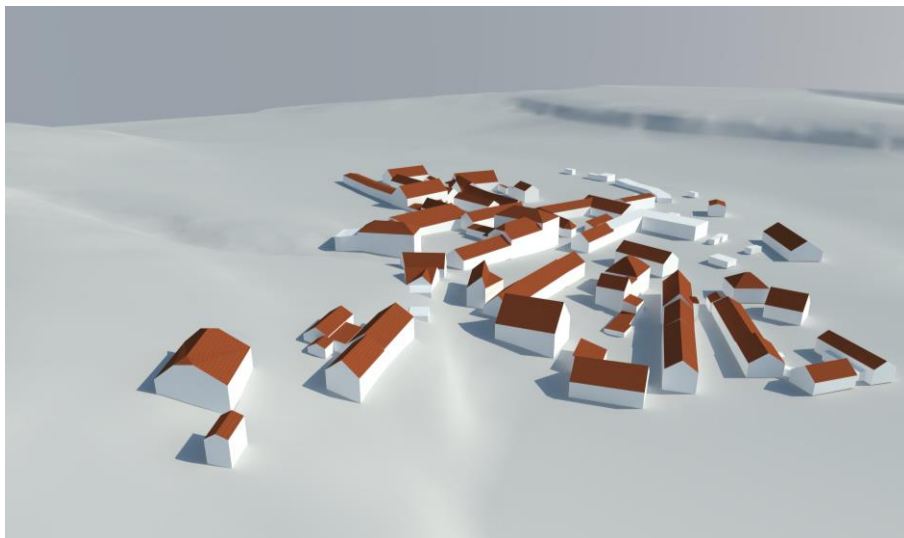
Nepřekročitelné s. č. pevná souvislá odsazené 6 m od čáry uliční, nepřekročitelné s. č. vnitroblokové 10 m od pevné souvislé s. č. uliční (hloubka území pro umístění rodinných domů je tedy 10 m). Stavební čáry jsou patrné z grafické přílohy.

3.6.4. Výška zástavby, tvar střech

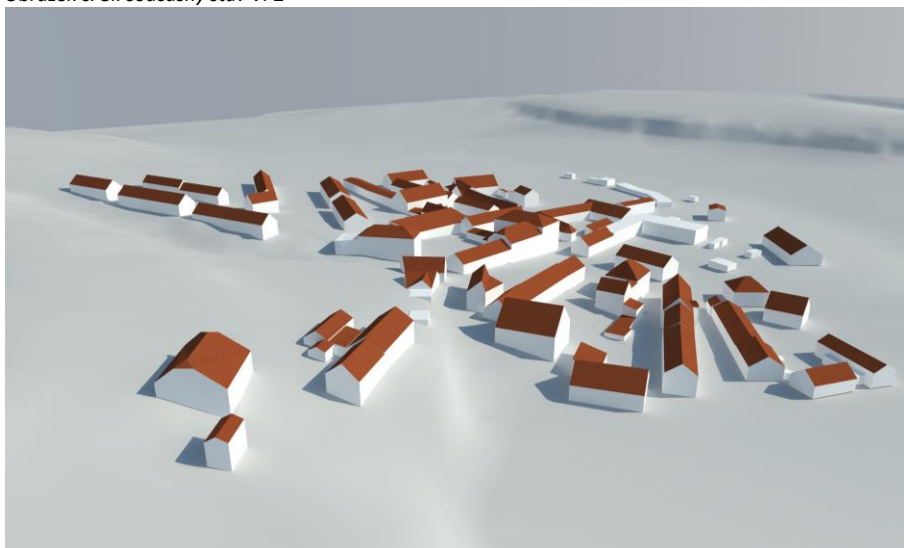
Max. 2 NP, tvar střechy je předepsán sedlový, hřeben rovnoběžný s osou ulice, sklon bude v intervalu 33°- 45° a pro celou řadu v bloku A sjednocený. Není dovoleno použít vikýře či jinak narušovat obrys střešní roviny, je tedy možné použít pouze střešní okna.

3.6.5. Procento zastavění

Nestanovuje se, max. prostavění pozemku je dáno stavebními čarami.



Obrázek č. 8i: současný stav VPZ



Obrázek č. 8j: návrh

3.6.6. Procento zeleně

Min. 30% ucelené plochy z pozemku. V případě vymístění retenční nádrže je procento zeleně stanoveno pro poslední dvě parcely ve východní části bloku C na min. 25%.

3.6.7. Maximální plocha zastavitelná jednotlivými objekty

Nestanovuje se.

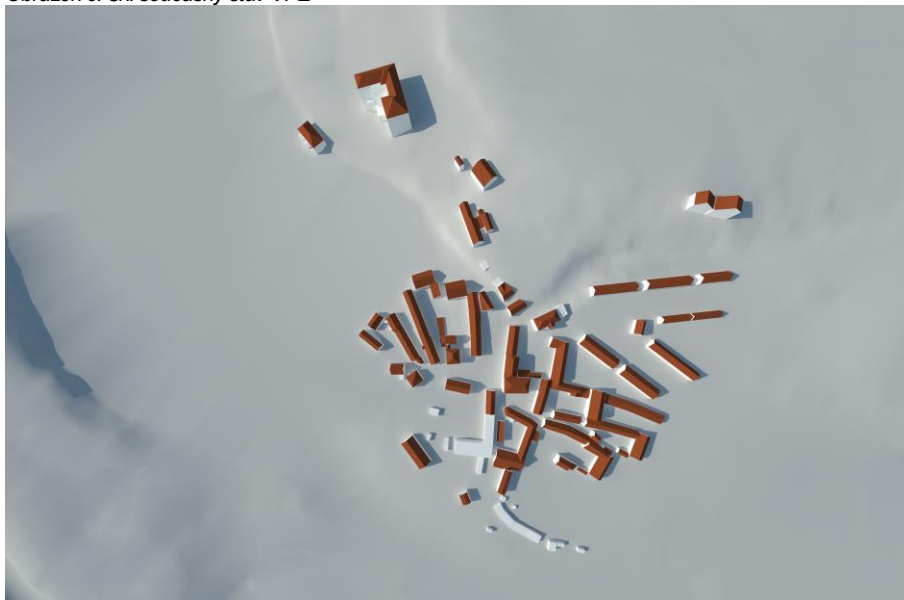
3.6.8. Další podmínky a poznámky

- blok musí být řešen jako celek;
- řadové domy v tomto bloku musí mít vnitroblokovou čáru ve stejné stopě;
- na pozemcích je možno umístit max. 1 doplňkovou stavbu o max. zastavěné ploše 25 m²;

- není povoleno umisťovat oplocení v prostoru předzahrádky;
- doprava v klidu bude řešena v rámci pozemku;
- skupina řadových domů v tomto bloku bude tvořena maximálně 3 domy v adě, přerušení řady bude na minimální odstup 7 m mezi domy, v tomto bloku musí dojít k minimálně jednomu přerušení v případě realizace retenční nádrže v území, v případě vymístění nádrže musí dojít k dvěma přerušením řady domů
- v případě umístění retenční nádrže mimo vymezený pozemek je možné pokračovat se zástavbou i v prostoru vymezeném pro TI, a to při dodržení regulačních podmínek stanovených pro blok C.



Obrázek č. 8k: současný stav VPZ



Obrázek č. 8l: návrh

3.7. Ostatní závazné podmínky pro zástavbu

Zástavba ve stavebních blocích bude umisťována společně s veškerými veřejným prostranstvím a související dopravní a technickou infrastrukturou dle závazných požadavků územní studie jako celek jedním územním řízením.

Každý jeden stavební blok (A, B, C) bude minimálně jedním územním řízením z důvodu zachování jednotné hloubky domu v každém bloku a sklonu střechy. Každý stavební blok může mít rozdílnou dimenzi a sklon střechy oproti jiným stavebním blokům, ne však rozdílný v rámci bloku.



Obrázek č. 8m: současný stav VPZ



Obrázek č. 8n: návrh

4. DOPRAVA

4.1. Dopravní napojení a navržená komunikační síť

Dopravní řešení je znázorněno ve výkresu č. **C.2 – Dopravní situace**.

Současný stav

Nejdůležitější komunikací v blízkosti naší lokality je místní komunikace II. třídy „Lobezská“ (číslo komunikace B6402), která je jediná spojnice přes řeku Úslavu mezi městskými částmi Plzeň 2 – Slovany a Plzeň 4 – Doubravka. Z této komunikace vede podél řeky k armádní střelnici místní komunikace III. třídy „bezejmenná“ (číslo komunikace C6405). Komunikace je asfaltová o šířce 5,5 m s chodníkem při jižní straně. Od křižovatky s paprskem od Rolnického náměstí cesta směrem ke střelnici pokračuje jako účelová komunikace (číslo komunikace X6401).

Od konce Rolnického náměstí, respektive od začátku Revoluční ulice, vede východním směrem k naší lokalitě místní komunikace III. třídy „Na Hraně“ (číslo komunikace

C6402), která se od konce stávající zástavby mění na účelovou komunikaci (číslo komunikace X6401). Účelová komunikace je pouze šterková a jednopruhová.

Navržené řešení

Na komunikaci vedoucí k armádní střelnici se napojí nová obslužná komunikace s vozovkou šířky 5,5 m a jednostranným chodníkem šířky 3,0 m, šířka uličního prostoru bude 13,5 m, vzhledem k nerovnostem kamenné zdi se bude šířka profilu měnit v prostoru chodníku. Napojení nové obslužné komunikace bude ležet za koncem kamenné zdi ohraničující zemědělskou usedlost. Dnes je v části vyjetá nezpevněná cesta dlouhící jako příjezd k truhlářství.

Na severu bude nová obslužná komunikace napojena do stávající ulice Na Hraně a bude sloužit jako druhé (provizorní) napojení na stávající uliční síť. Komunikace bude ležet na terénu, v dolní (jižní) a střední části bude podélný sklon menší než 8,33 %, v horní (severní) části do napojení do ulice Na Hraně vychází podélný sklon až 13 %. Bezbariérový přístup bude možný po nové obslužné komunikaci a obytnou zónou ke všem novým objektům.

Samotnou obsluhu lokality bude zajišťovat obytná zóna, která bude mít 2 napojení na novou obslužnou komunikaci. Tvar obytné zóny je ve tvaru písmena **V**. Komunikačně bude tudíž zóna spolu s částí obslužné komunikace zokruhována. V části stávající příjezdové komunikace ke střelnici až do nové křižovatky s novou obslužnou komunikací se změní kategorie komunikace z účelové na obslužnou.

4.1. Doprava v klidu

Současný stav

Řešené území dnes tvoří bývalá zahrada (sad). V zájmovém území v současném stavu nejsou parkovací stání.

Navržené řešení

Ve stávajících ulicích Na Hraně, bezejmenné komunikaci k armádní střelnici a nové obslužné komunikaci nebude potřeba krátkodobých a dlouhodobých stání. Veškerá nová parkovací místa budou provedena v nové obytné zóně a taktéž na vlastním pozemku budoucích majitelů nemovitostí. Počet parkovacích stání bude řešen v souladu s ČSM 73 6110 – *Projektování místních komunikací*.

Dopravu v klidu je třeba řešit dle požadavků příslušné ČSN v rámci řešeného území, při parkování na terénu je třeba dodržet požadavek 1 strom na 5 parkovacích stání.

4.2. Pěší a cyklistická doprava

Současný stav

Pěší prostupnost mezi lokalitou Sídliště Lobzy / Atriové domy Lobzy a řekou Úslavou je zajištěna nezpevněnou ulicí Na Hraně a pěší stezkou po východní hraně VPZ Lobzy. Pěší prostupnost podél řeky Úslavy je zajištěna po jejích obou březích.

Cyklotrasy vedou ulicemi Na Hraně, Rolnickým náměstím, Lobežskou ulicí a taktéž po komunikaci vedoucí ke střelnici.

Navržené řešení

Nová obslužná komunikace bude mít jednostranný chodník šířky 3,0 m po celé délce. V místě napojení na příjezdovou komunikaci ke střelnici se provede místo pro přecházení a bude možné pokračovat po chodníku podél řeky. Z místa veřejné zelené plochy v řešeném území bude navržen prostup pro pěší do ulice Na Hraně, kde se bariérově (schodiště) napojí za stávající zástavbou. Bezbariérové napojení je z jižní strany po nové obslužné komunikaci a obytnou zónou.

Tato studie zkoumala pěší propojení mezi novou obslužnou komunikací a ulicí Nad Dalmatinkou. Vzhledem k morfologii terénu a vlastnickým poměrům v terénním zlomu není možné toto propojení zrealizovat bez dohody s příslušnými majiteli. Jako ideální se jeví jednání s majitelem „Stavební bytové družstvo mladých Plzeň“ a následné realizace bariérového schodiště v návaznosti na garáže a průchodu mezi nimi. Toto řešení není zadáním této studie a je tedy v kompetenci příslušného MO P4.

Cyklotrasa vedoucí Rolnickým náměstím se zruší, neboť se jedná o nebezpečný a velmi dopravně frekventovaný úsek. Nová trasa bude vedena z ulice Na Hraně novou obslužnou komunikací a na stávající úsek se napojí u řeky Úslavy na komunikaci vedoucí ke střelnici.

4.3. Hromadná doprava

Současný stav

Spojení hromadnou městskou dopravou zajišťují autobusy č. 29 a 30, vzdálenost od zastávky je maximálně cca 350 m. Vzdálenost zastávek nočních spojů N3 a N6 ze zastávky Lobzy činí cca do 700 m, vzdálenost nočních spojů N2 ze zastávky Radnice Slovany činí cca do 1300 m.

Navržené řešení

Stávající spoje jsou dostatečně kapacitní a proto není důvod měnit současný stav.

4.4. Závazné prvky dopravního řešení

Závaznými prvky dopravního řešení jsou:

- uspořádání komunikační sítě tak, aby komunikace vymezily navrženou blokovou strukturu;
- napojení navržených komunikací na navazující uliční síť;
- typy komunikací (komunikace se smíšeným provozem s podmínkami pro parkování);
- šířky uličních prostorů (dle dopravního výkresu a koordinačních řezů);
- povrchové odvodnění zpevněných ploch (do odvodňovacích zatravněných průlehlů).

5. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

5.1. Vodovod

Současný stav

Stávající vodovodní řad DN 200 mm se nachází v ulici Lobežská a Rolnické náměstí. Z Rolnického náměstí odbočuje řad DN 100 mm směrem k řece, kde je ukončen. V tomto místě je napojena přípojka do střelnice.

Navržené řešení

Řešené území je navrženo zásobit ze stávajícího řadu DN 200 na Rolnickém náměstí. Nový řad je veden ulicí Na Hraně a dále pěším propojením do území. Zde bude veden dopravními koridory a bude zokruhován v rámci území. Vodárna Plzeň a.s. požaduje zokruhování řešit napojením území ze dvou míst. Další napojení je tedy navrženo na stávající řad DN 100 ukončený v blízkosti garáží u řeky. Stávající přípojka do střelnice by mohla být zkrácena a v části trasy nahrazena tímto novým řadem.

5.2. Kanalizace

Současný stav

Při levém břehu řeky Úslavy je veden Úslavský kanalizační sběrač. Pro napojení Lobeze je připravena odbočka převedená přes řeku shybkou na pravý břeh, kde je zakončená šachtou. Na tuto šachtu bude napojena kanalizace, která řeší odkanalizování stávající zástavby v oblasti Rolnického náměstí. V současné době je zpracována projektová dokumentace pro provedení stavby „Kanalizace Lobzy – Rolnické náměstí“ (VS Chrudim, a.s.; DPS 11/2017.). Na koncovou šachtu Úslavského kanalizačního sběrače bude také napojen kanalizační řad DN 300 ze střelnice. Pro tuto akci je zpracována projektová dokumentace „Plzeň, Lobzy střelnice – kanalizační stoka“ (Valbek, spol. s r.o.; DÚR 06/2016), na kterou je vydáno územní rozhodnutí.

Navržené řešení

Řešené území bude odkanalizováno oddílnou kanalizací s limitem odtoku dešťových vod 4 l/s/ha dle Generelu odvodnění města Plzně.

Splaškovou kanalizaci je navrženo napojit na připravovaný kanalizační řad DN 300 ze střelnice (investor Ministerstvo obrany ČR), který bude vedený podél řeky a bude napojen do stávající šachty Úslavského kanalizačního sběrače. Možnost napojení bude z důvodu majetkoprávních vztahů ověřena v dalším stupni projektové dokumentace na základě konkrétního záměru v řešeném území. V případě, že na stoku ze střelnice nebude napojení možné, bude v části trasy vedena souběžná stoka napojená do šachty Úslavského sběrače.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch nových objektů budou zasakovány nebo využívány na pozemcích jednotlivých investorů. Odvodnění veřejných komunikací je navrženo řešit povrchovým způsobem pomocí zatravněných průlehů s možností vsakování. Dešťové vody budou svedeny přes retenční nádrž (např. suchý polder) do řeky Úslavy s využitím stávajícího výústního objektu a příkopu podél stávající komunikace. Retenční nádrž je navržena jako územní rezerva pro dodržení požadovaného limitu odtoku, který pro řešené území činí 6 l/s. Její umístění je navrženo na pozemek investora. Další možností je umístění do nejnižšího místa odvodňovaného území, na pozemek p.č. 143/3 v blízkosti řeky. Tento pozemek je však ve vlastnictví jiného soukromého subjektu a jeho využití by bylo možné pouze za předpokladu dohody s majitelem. Výhodou tohoto řešení je možnost zadržení dešťových vod z celé příjezdové komunikace v retenční nádrži, nevýhodou větší retenční objem, který bude znamenat větší zábor plochy.

5.3. Elektrická energie

Současný stav

V řešeném území se nenachází rozvod elektrické energie. V Rolnickém náměstí a jeho okolí se vyskytují podzemní a nadzemní rozvody nízkého napětí (NN). V Lobežské ulici se nachází trasa kabelu vysokého napětí (VN). Zdrojem NN je stávající distribuční, vestavěná, kabelová transformační stanice TS „Škola Lobzy“ v Revoluční ulici. Tato TS je v současné době značně vytížena a její disponibilní výkon je omezený.

Navržené řešení

Pro zabezpečení dostatečného elektrického příkonu v řešené lokalitě je navržena nová distribuční transformační stanice TS „N“ s umístěním v jihovýchodní části lokality, kde je navržena i retenční nádrž pro zachycení dešťových vod. Připojení TS bude dvěma novými kabely VN, které budou naspojkovány na stávající kabel VN v Lobežské ulici, v oblasti pravobřežního předpolí mostu přes řeku Úslavu. Stávající kabel VN bude přerušen a nové kabely VN budou naspojkovány na nově vzniklé konce. První úsek kabelové trasy (cca 140 m) je navrženo do stávajícího chodníku komunikace, která vede v nivě Úslavy a obsluhuje areál Střelnice Plzeň Lobzy. Druhý úsek (cca 140 m) je, z důvodu dodržení dostatečné vzdálenosti od stávajícího stromořadí, navrženo v chráničce přímo do této komunikace a třetí

úsek (cca 175 m) je navržen do přidruženého prostoru budoucí obslužné komunikace pro řešenou lokalitu. Kromě rozvedení kabelů NN pro napájení nových odběrných míst v řešené lokalitě je navrženo propojení se stávajícím rozvodem NN ve dvou místech (viz koordinační výkres).

5.4. Zemní plyn

Současný stav

V řešeném území se nenacházejí rozvody zemního plynu. Jihozápadně od řešeného území je situována vysokotlaká (VTL) regulační stanice plynu Lobzy - Střelnice, která je po rekonstrukci a disponuje výkonem 10 000 m³/hod. Výstupní plynovod je středotlaký (STL) v dimenzi PE d315 a podchází šybkou řeku Úslavu.

Navržené řešení

Pro plynofikaci řešené lokality je navržen nový přívodní STL plynovod s napojením na stávající STL plynovod PE d315 v místě před šybkou pod řekou Úslavou. Délka navrženého přívodního STL potrubí je cca 260 m. Na plynofikaci řešené lokality lze v budoucnu navázat plynofikací Rolnického náměstí.

5.5. Teplo

V souladu s Územní energetickou koncepcí města Plzně (ÚEKMP) se řešené území nachází v oblasti, kde je při výrobě tepla preferováno spalování zemního plynu. Za srovnatelnou alternativu výroby tepla se mimo možnost spalování zemního plynu dle ÚEKMP připouští i možnost výroby tepla ze zdrojů, které v místě jejich instalace neznečišťují ovzduší. Jedná se zejména o zdroje využívající elektrickou energii, energii slunce (solární systémy) a energii prostředí (tepelná čerpadla).

5.6. Elektronické komunikace

Současný stav

Při východním okraji řešené lokality jsou vedeny optotrasy České telekomunikační infrastruktury (Cetin), a.s. a Správy informačních technologií města Plzně a dále trasa metalického kabelu Cetin.

Navržené řešení

Vzhledem k návrhu umístění dalších inženýrských sítí do profilu komunikace, určené pro obsluhu řešené lokality, je navržena úprava stávajících optotras a trasy metalického kabelu. Případné rozšíření optické přístupové sítě do řešené lokality, s nabídkou mobilních, hlasových a datových služeb, bude řešeno v rámci zpracování podrobnější projektové dokumentace na základě jednání s vlastníkem a provozovatelem telekomunikační sítě.

6. ZELEŇ, ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

6.1. Zeleň

Výstavba přístupové komunikace navržené v rámci širších vztahů významně zužuje lokální mezofilní biokoridor NKOD 2010/05-PM037, jehož funkce by tímto zásahem mohla být dotčena. Vzhledem k výše zmíněnému zúžení se výstavba přístupové komunikace podmiňuje zajištěním změny lokálního biokoridoru tak, aby jeho šíře činila minimálně 20 m

přírodní plochy, tzn. plochy neobsahující komunikaci ani jiné prvky technické infrastruktury. Tato změna musí být provedena autorizovaným projektantem USES.

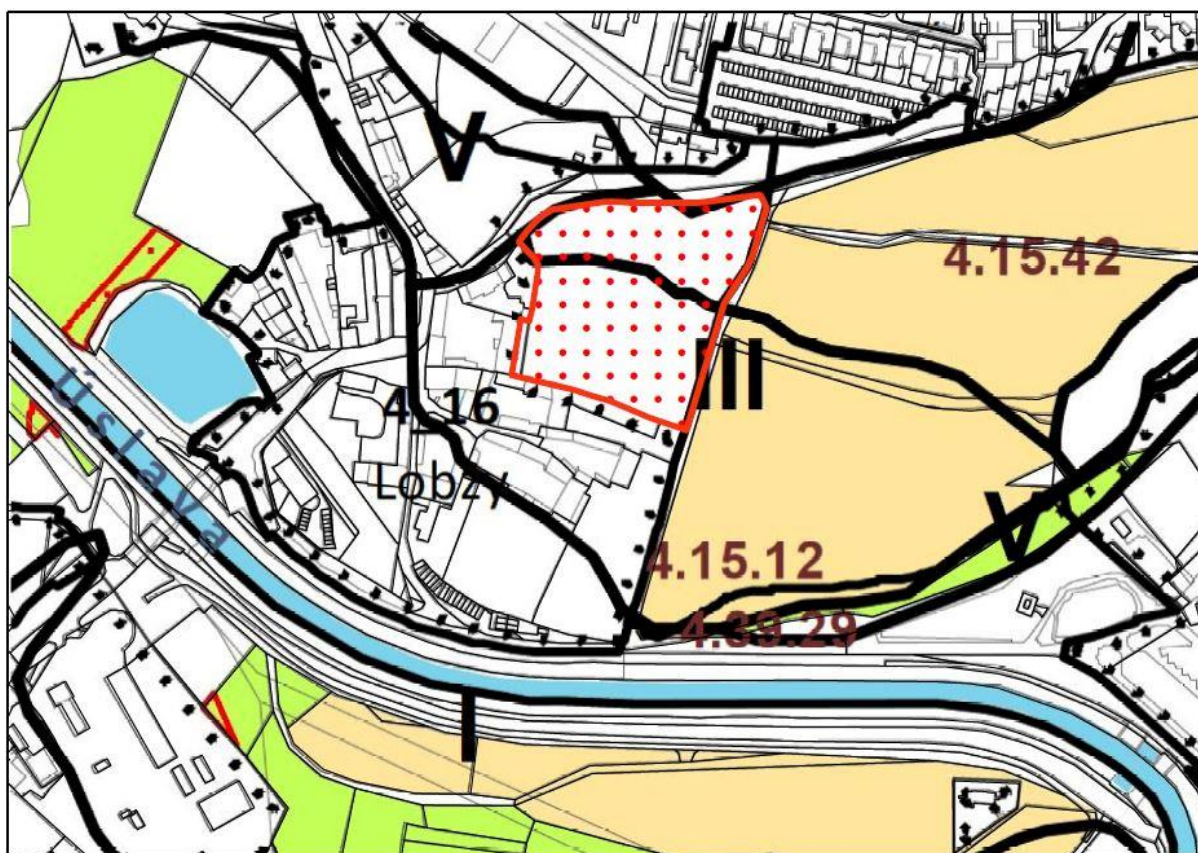
Řešení výsadby stromů v území předpokládají zcela nové založení uličních stromořadí. Stromořadí jsou navržena v každém uličním profilu řešeného území. Podél přístupové komunikace vedoucí severojižním směrem je pro zvýšení estetické a přírodní hodnoty území doporučena výsadba stromořadí.

Výběr dřevin pro nové úpravy území by měl vycházet z publikací „Sortiment dřevin vhodných pro území města Plzně“ (RNDr. Šárka Svobodová, 1993) a „Stromy v ulicích a na parkovištích“ (Ing. Václav Štěpán, 1997 a 2003), s přihlédnutím k novým poznatkům o zasakování dešťových vod. Při výsadbě stromů je třeba respektovat pravidla normy ČSN 83 9021, která stanovuje plochu minimálně 6 m², jenž bude trvale odkryta nebo opatřena pro vzduch a vodu propustným krytem. Prostor pro prokořenění by měl mít povrch alespoň 16 m² a hloubku nejméně 80 cm.

Případné kácení stávajících dřevin se řídí vyhláškou č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení ve znění pozdějších předpisů. Povolení ke kácení se vyžaduje pro dřeviny s obvodem nad 80 cm (průměr cca 25 cm) měřeným ve výšce 130 cm nad zemí a je v kompetenci ÚMO Plzeň 4 – Doubravka.

6.2. Zemědělský půdní fond

Území bylo z hlediska zásahu do zemědělského půdního fondu zhodnoceno ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu a vyhlášky č. 13/1994 Sb. v platném znění, kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu a podle metodického pokynu MŽP ČR k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu.



Obrázek č. 8: zábor zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa

Tab. 02 - Plzeň - lokality rozvojových záměrů na ZPF pro plochy obytné											
MO	Číslo	Název	Plocha ZPF (ha)	Jednotlivé kultury (ha)			Třídy ochrany (ha)				
				orná půda	Sady	TTP	I	II	III	IV	V
katastrální území LOBZY											
4	16a	Lobzy			0,84				0,84		
4	16a	Lobzy			0,58					0,58	
4	16a	Lobzy			0,01						0,01
celkem			1,43	0,00	1,43	0,00	0,00	0,00	0,84	0,58	0,01

Použité zkratky: TTP - trvalé travní porosty

7. DOKLADOVÁ ČÁST

Záznam

akce: Územní studie „Plzeň, Lobzy“
jednání: externí projednání
místo jednání: zasedací místnost ÚKRMP č. 54, Škroupova 5, 305 84 Plzeň
datum: 26. února 2018
přítomni: dle prezenční listiny

Úvod

Předmětem projednání byla rozpracovaná územní studie na výše uvedené území, jejíž pořízení předepisuje Územní plán Plzeň, který nabyl platnosti dne 1. 10. 2016, jako závaznou podmínku pro rozhodování v území. Pro studii bylo zpracováno pořizovatelem (STAV MMP) zadání.

Ing. arch. Váně prezentoval konkrétní požadavky ÚPP pro předmětnou lokalitu, konkrétně chránit a rozvíjet vesnickou strukturu zástavby historické části a jejího okolí a chránit hodnoty památkové zóny. Následně představil širší vztahy lokality, historické souvislosti, vesnickou památkovou zónu Lobzy (dále jen VPZ) v těsném sousedství lokality, majetkové poměry a limity území.

Ing. arch. Váně představil základní principy řešení území, které vycházejí jak z podmínek, zakotvených v územním plánu, tak z podrobného prověření území a podrobných průzkumů na místě. Zdůrazněna byla základní koncepce řešení území jako celku a stanovení základních regulací pro novou zástavbu, která vychází z daností území a předchozího vývoje, a to především v podobě odkazu na historickou typologii hospodářských dvorů. Představený koncept řadových domů a řešení veřejných prostranství a uličních prostorů odkazují právě na typologii VPZ a její strukturu zástavby. Řešení, resp. jeho opodstatnění bylo doloženo prostorovou modelací území.

Dále upozornil, že vzhledem k těsné blízkosti VPZ zpracovatel přistoupil k vyšší podrobnosti regulace – uliční a stavební čáry, tvarování střech. Představená studie obsahuje i doporučenou parcelaci a podrobné řešení uličního prostoru. Tato koncepce byla konzultována jak se STAV MMP, tak s OPP MMP, kde došlo jak s celkovým konceptem, charakterem zástavby a s mírou regulace ke shodě.

Ačkoliv velikost lokality (cca 1,5ha) nevyžaduje vymezení veřejného prostranství, zpracovatel veřejné prostranství vymezil; a to nezpevněnou parkovou úpravu jako doplněk – určitou „protiváhu“ ke zpevněnému Rolnickému náměstí. Tato dvě veřejná prostranství jsou propojena bariérově přes schodiště z řešené lokality a dále ulicí Na Hraně. Tvarování a směr ulic vychází z morfologie terénu a nutnosti odvodnění uličního prostoru, které není možné řešit kvůli zástavbě Lobeze v nejnižším bodě dotčeného území v jižní hraně.

Ing. arch. Váně dále popsal základní dopravní koncepci území, kdy přístup k dotčenému území je podmíněn vybudováním obslužné komunikace z jihu napojující se na severu na stávající ulici Na Hraně (podélný sklon této komunikace, prověřený podélnými řezy, je v jižní části 8,33%, v severní části od obytné zóny až 13%). Dvě ulice v dotčeném území jsou navrženy jako obytné zóny. Docházková vzdálenost k zastávce MHD Rolnické náměstí je 350m. Návrh předpokládá zrušení cyklostezky mezi Rolnickým náměstím a ulicí Na Hraně, nová trasa povede právě novou obslužnou komunikací, kde se napojí na stávající úsek u řeky Úslavy. Veškerá nová parkovací místa budou provedena v nové obytné zóně a na vlastních pozemcích budoucích majitelů nemovitostí.

Ing. Medunová představila návrh řešení zásobení území vodou a odkanalizování. Napojení na vodovod je navrženo ze stávajícího řadu na Rolnickém náměstí. Kanalizace je navržena oddílná s limitem odtoku dešťových vod 4 l/s/ha. Dešťové vody z veřejných komunikací budou povrchovým způsobem pomocí zatravněných průlehů svedeny přes retenční nádrž do řeky s využitím stávajícího výústního objektu. Dešťové vody ze střech budou zasakovány nebo jinak využívány na pozemcích jednotlivých investorů. Splaškové vody je navrženo napojit na připravovanou stoku ze střelnice, která bude napojena do Úslavského kanalizačního sběrače.

Ing. Bílek představil návrh řešení energetiky v řešené lokalitě. Stávající distribuční trafostanice TS „Škola Lobzy“ je plně vytížena, a proto je navržena nová distribuční TS s umístěním v jihozápadní části řešeného území. TS bude připojena novými kabely vysokého napětí, které budou naspojovány na stávající VN kabel v místě u pravobřežního předpolí mostu přes Úslavu. Trasa kabelů VN je navržena ve třech úsecích – v chodníku stávající obslužné komunikace areálu Střelnice Plzeň Lobzy, v obslužné komunikaci (v chráničce) a v přidruženém prostoru komunikace navržené pro obsluhu řešené lokality. Kromě uložení kabelů nízkého napětí v řešeném území je na základě požadavku ČEZ Distribuce, a.s. navrženo i propojení se stávajícím rozvodem NN ve dvou místech.

Dle aktuálního interního koncepčního materiálu GasNet, s.r.o. "Posouzení a optimalizace plynofikace města Plzně" se s pohledu provozovatele distribuční sítě neuvažuje s plynofikací řešeného zastavitelného území ani s plynofikací starých Lobeze. Není však vyloučena plynofikace v režii jiného investora (např. developer území, obec). Pro vlastní řešenou lokalitu je navržen nový přírodní středotlaký plynovod s napojením v místě na stávající STL plynovod v místě před shybkou pod řekou. Na navrženou plynofikaci řešeného území bude možné navázat plynofikací Starých Lobeze.

V rámci řešení je navržena i úprava stávající optotrasy Cetin a SITMP a trasy metalického kabelu Cetin.

Následovala diskuze s těmito body:

1. Požadavek zástupců MO P4 na představení a schválení studie v orgánech MO P4.

Řešení: Územní studie bude prezentována v komisi, radě i zastupitelstvu obvodu, následně pak v KKR RMP a cílově v RMP.

2. Požadavek zástupců MO P4 na prověření možnosti pěšího propojení v severní části dotčeného území směrem do sídliště (MHD, obchodní vybavenost).

Řešení: Bude prověřeno, bylo upozorněno, že pozemky na sever od dotčeného území jsou v soukromém vlastnictví.

3. Požadavek zástupců MO P4 na přerušení souvislých řad navrhovaných řadových domů v území s tím, že ve VPZ se takto dlouhá hmota nevyskytuje.

Řešení: Bude prověřeno a zapracováno.

4. Zástupci MO P4 vyjádřili pochybnost dosahu hlukových izofon z armádní střelnice.

Řešení: V ÚPP tato limita nefiguruje, hygienické limity budou řešeny ve stupni DSP.

5. Zástupci MO P4 položili dotaz, zda zpracovatel bude jednat s majiteli pozemků.

Řešení: Ano, nad rámec povinností zpracovatele vyplývajících ze zákona bude studie představena i dotčeným vlastníkům pozemků.

6. Zástupci MO P4 upozornili, že investorem připravované stoky ze střelnice je Ministerstvo obrany ČR a napojení splaškových vod z budoucí zástavby do této stoky může být problematické. Také informovali o existenci projektu plynofikace Rolnického náměstí.

Řešení: Bude prověřeno.

7. Požadavek zástupců Vodárny Plzeň a.s. na zokruhování vodovodu dalším napojením na stávající řad ukončený v blízkosti garáží u řeky. Z důvodu majetkoprávních vztahů dále doporučili ověřit možnost napojení splaškové kanalizace na nově navrhovanou stoku ze střelnice.

Řešení: Bude prověřeno a zapracováno.

Stanovisko DI MŘ PČR – obdržel zpracovatel písemně formou e – mailového vyjádření před tímto projednáním:

„Navržená zástavba je pro DI přijatelná, souhlasíme s dopravním napojením na MK u řeky (nikde jsem nevypátrala její název) prostřednictvím nové MK. Souhlasím s napojením nové lokality na stávající MK Na Hraně pouze pro pěší – v napojení na Rolnické nám. chybí rozhledy. Uliční prostor mezi novou zástavbou je také OK.

Upozorňuji pouze na nevyhovující stavební uspořádání stávající MK Rolnické nám. s chybějícími chodníky v trase od zastávek MHD. Realizace nové zástavby bude vhodná až po rekonstrukci Rolnického náměstí.“

Závěr jednání

Zpracovatel odešle záznam z tohoto jednání zúčastněným tak, aby se nejpozději do 14. 3. 2018 mohli písemně vyjádřit a podat své připomínky.

Pokud v tomto termínu zpracovatel neobdrží žádné písemné vyjádření, má za to, že dotýčný subjekt s návrhem řešení územní studie souhlasí.

zapsal: Ing. arch. Josef Váně
dne: 28. 2. 2018